

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Gazdasági Bizottságának 2011. október 4. napján tartandó ülésére

Tárgy: Bp. XI. ker. Nagyszeben tér 1918/38 hrsz-ú parkolóház telekingatlanára szerződés módosítása (Buda-Gate Kft)

Előterjesztő: dr. Hoffmann Tamás polgármester

Készítette: Kluczer Zsuzsa

Ellenőrizte: Sz. Lukács Éva/Büki László
2011.10.04.

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A Budapest XI. ker. Nagyszeben tér 1918/38 hrsz-ú 1812 m² nagyságú ingatlan a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonát képezi.

Az ingatlan beépítésére a 45/2006./XII.18./ÖK számú rendelettel jóváhagyott kerületi szabályozási terv előírásai vannak érvényben. A KSZT szerint az ingatlan kizárólag parkolóház létesítése céljára hasznosítható.

Az ingatlant Önkormányzatunk a Buda-Gate Kft-nek bérbe adta 1 éves időtartamra 2007. november 1. napjától 2008. október 31. napjáig terjedő időszakra.

A bérleti jogviszony meghosszabbítására vonatkozó kérelem elbírálása során a Vagyongazdálkodási Bizottság nem további bérbeadásról döntött, hanem az ingatlanra tervezett parkolóház építése és üzemeltetése céljából földhasználati jogot biztosított a Buda-Gate Kft. részére. A földhasználati jog alapításáról rendelkező megállapodás 2009. április 2-án került a cég részéről aláírásra és 2009. május 28-án ellenjegyzésre.

A Cég a 20.500.000 Ft + Áfa összegű földhasználati díjat Önkormányzatunk részére teljesítette, emellett havonta 55 Ft/m²/hó összegű földhasználati díjat tartozik megfizetni.

A megállapodás vételi opciót is tartalmaz, melyet a Társaság a szerződés aláírását követő 5 éven belül abban az esetben gyakorolhat, ha a Parkolóház 1. szintje szerkezetkész állapotban készül. Ennek gyakorlása esetén a vételár további 20.500.000,- Ft + Áfa inflációval növelt összege.

A földhasználati jog időtartama a megállapodás aláírásának napjától a parkolóház fennállásáig az ingatlan egész területére vonatkozik. A Földhivatal a földhasználati jogot és a vételi jogot a Buda-Gate Kft. javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

Az ingatlanon létesülő parkolóház építési, majd módosított építési engedélyéhez a tulajdonosi hozzájárulást a Vagyongazdálkodási Bizottság a 2010. március 17-én megtartott ülésén megadta (a módosítás a mélysíntek elhagyására vonatkozott).

A 2010. április 9-én jogerőre emelkedett építési engedélyt a Budafok-Tétény Budapest XXII. kerületi Önkormányzat jegyzője adta ki, mely figyelembevételével az ingatlanon az előkészítő munkák megkezdődtek.

A munkák megkezdésétől az önkormányzati képviselők a lakosság tiltakozását folyamatosan jelzik Önkormányzatunk felé.

A Parkolóház ügyében a XXII. kerületi építési hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélyének visszavonására nincs lehetőség.

A megállapodás megszüntetése esetén a már megfizetett földhasználati díjat az Önkormányzatnak vissza kellene fizetnie, és várhatóan a Buda-Gate Kft. egyéb, az ingatlannal kapcsolatos költségeit (KSZT készítés, telekalakítás, megkezdett építkezés) és kárát is érvényesítené. Peres eljárás esetén az ingatlan nem hasznosítható mindaddig, amíg azon a perfeljegyzés fennáll.

A lakossági tiltakozások miatt a Nagyszeben téri Parkolóház építtetője a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata és a Buda Gate Kft. között 2009. május 20-án létrejött külön tulajdonú felépítmény létesítéséről és földhasználati jog, valamint vételi jog alapításáról szóló megállapodás módosítására tett javaslatot.

A Társaság az első szint megépítése előtt már most szeretné vételi jogát gyakorolni és jelenleg az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest, XI. kerület Nagyszeben tér 1918/38 hrsz-ú ingatlant megvásárolni.

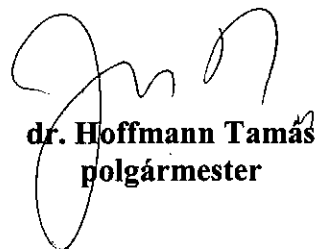
Ezzel egyidőben új, a lakókörnyezet számára kedvezőbb építési terv kidolgozását kezdi meg, melynek lényege, hogy az épületmagasságot egy szinttel csökkentik, az épület belső közlekedési rendszerét megváltoztatják, korszerűbb homlokzatot tervezetnek, a legfelső szinten zöld tetőt és játszóteret valósítanak meg, mely külön felvonóval lesz megközelíthető. Mindezek megvalósítását az Önkormányzat folyamatos tájékoztatása és támogatása mellett tervezik.

A Vagyongazdálkodási Osztály az Önkormányzat által megbízott értébecslőt ellenőrző értébecslésre kérte fel, mely szerint az ingatlan értéke 9.100.000,-.Ft + ÁFA.

Kérem a Tisztelt Gazdasági Bizottságot, hogy az ügyben döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2011. szeptember 23.

Tisztelettel:



dr. Hoffmann Tamás
polgármester

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
2011. szeptember „....”

Határozati javaslat

...../GB/2011. () sz. határozat

A Gazdasági Bizottság úgy határozott, hogy az Újbuda Önkormányzata tulajdonát képező Budapest XI. ker. Nagyszeben tér 1918/38 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a Buda Gate Kft-vel 2009. május 20-án megkötött külön tulajdonú felépítmény létesítéséről és földhasználati jog, valamint vételi jog alapításáról szóló megállapodást akként módosítja, hogy a Társaság részére a 8.3 pontban meghatározott feltétel bekövetkezését megelőzően (1. szint szerkezetkész megépítése előtt, jelenlegi állapotában) vételi jogot biztosít.

Az adásvétel feltételei:

- a vételárFt + Áfa összegben határozza meg, melyet a hatálybalépést követő 15 napon belül kell megfizetnie,
- 180 napon belül új építési terv elkészíttetése és új építési engedély beszerzése szükséges a Vevő részéről.
- A tervdokumentáció készítése során az átervezés szempontjai:
 - az építménymagasság egy szinttel történő csökkentése,
 - az épület belső közlekedési rendszerének megváltoztatása,
 - korszerűbb homlokzat terveztetése és kivitelezése,
 - a legfelső szinten zöld tető és játszótér kialakítása,
 - a legfelső szint külön felvonóval való megközelítésének kialakítása.
- A vételár megfizetéséig az inflációval növelt 55 Ft/m²/hó (115.307 Ft/hó) bérleti díj fizetési kötelezettség áll fenn.

Felkéri a Polgármestert a vonatkozó szerződés aláírására.

Felelős: GB elnöke

Határidő: 2011. november 15.

Határozati javaslat

...../GB/2011. () sz. **határozat**

A Gazdasági Bizottság úgy határozott, hogy az Újbuda Önkormányzata tulajdonát képező Budapest XI. ker. Nagyszeben tér 1918/38 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a Buda Gate Kft-vel 2009. május 20-án megkötött külön tulajdonú felépítmény létesítéséről és földhasználati jog, valamint vételi jog alapításáról szóló megállapodást jelenleg nem kívánja módosítani.

Felelős: GB elnöke

Határidő: 2011. október 15.

BUDA GATE Ingatlanberuházó és fejlesztő Kft.

RÉTKÖZ U. 7 (ELEVEN CENTER)

1118 BUDAPEST

Tel: 1-309 0400 fax: 1-309 0402 info@elevencenter.hu

ERK 11/112473 (2011)
B: XI-210/2010.

Újbuda Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

1113 Budapest
Zsombolyai út 5.

Tárgy: Bp. XI. 1918/38 hrsz. ingatlan vételi szándéka.

Tisztelt Hivatal!

Cégünk 2009.05.20-án szerződést kötött az Önkormányzattal a tárgyi ingatlan későbbi megvételére, hasznosítására, azzal, hogy azon egy parkolóházat fog építeni annak érdekében, hogy a területen a jelenlegi állapottól jobb közlekedési infrastruktúra alakuljon ki.

Az elmúlt időszakban az Eleven Center belső struktúráját lényegesen átalakítottuk, melynek következtében igen jelentős forgalomnövekedést értünk el, hiszen az épület – a környékben lakók teljes megelégedésére – szinte teljes kapacitással működik.

Erre tekintettel szeretnénk a szóban forgó ingatlan megvételét lebonyolítani és a végleges adásvételi szerződést megkötni. Szándékunkban áll az ingatlanon, a fejlesztést lebonyolítani, de a korábbiaktól eltérő feltételekkelés módon, amelyek véleményünk szerint az Önkormányzat részére is kedvezőbb feltételeket kínál.

A korábban elkészített és építési engedéllyel rendelkező műszaki megoldást nem kívánjuk megvalósítani.

Attól eltérően új programot és tervet szeretnénk készíttetni, ami az alábbiakban tér el a korábbi tervtől:

- az építménymagasságot egy szinttel csökkentjük,
- az épület belső közlekedési rendszerét megváltoztatjuk,
- korszerűbb homlokzatot képzelünk el,
- a legfelső szinten zöldtetőt és egy kisebb játszóteret valósítanánk meg,
- a felső szintet külön felvonóval lehetne megközelíteni a szülőknek és a gyermekeknek.

Természetesen az új tervet az Önök folyamatos egyeztetésével és tájékoztatásával készíttetnénk.

A megállapodást követően az új tervek elkészítéséhez hozzálátunk.

Kérem Önöket, hogy a fenti szándékunkat, az ingatlan eladásával támogatni szíveskedjenek. „

Fried Arie

BUDA GATE Kft.

1118 Budapest, Rétköz u. 7.

Adószám: 13981109-2-43

Buda Gate Kft.
ügyvezető

Cégjegyzékszám: 01-09-883025

7.11.14

MEGÁLLAPODÁS
külön tulajdonú felépítmény létesítéséről és földhasználati jog,
valamint vételi jog alapításáról

amely létrejött egyrészről:

- **BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA** (1113 Budapest, Bocskai út 39-41., statisztikai számjele: 15511001-8411-321-01, adószám: 15511001-2-43, képviseli: Molnár Gyula polgármester) mint tulajdonos és eladó (a továbbiakban „Önkormányzat”),

másrészről a:

- **BUDA GATE INGATLANBERUHÁZÓ ÉS -FEJLESZTŐ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (székhely: 1118 Budapest, Rétköz u. 7., cégjegyzékszám: 01-09-883025; adószám: 13981109-2-43; statisztikai számjel: 13981109-4110-113-01; önállóan képviseli: Arie Fried ügyvezető) mint építető és vevő (a továbbiakban „BUDA GATE Kft.”)

a továbbiakban együttesen mint „Felek” vagy „Szerződő felek” között az alulírt napon, az alábbi feltételek mellett.

I. MEGÁLLAPÍTÁSOK

1. Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal által **1918/38** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XI. ker., Nagyszeben téren található, mindösszesen 1812 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban „Ingatlan”).
Az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem található, a tulajdoni lap III. része érdemi bejegyzést nem tartalmaz, az Ingatlan tehermentes.
2. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat (bérbeadó) és a BUDA GATE Kft. (bérlő) között az Ingatlan tárgyában 2007. november 1-jétől 2008. október 31. napjáig tartó határozott időtartamra bérleti szerződés jött létre (a továbbiakban „Bérleti Szerződés”).
3. Az Ingatlan is magába foglaló területre vonatkozó, módosított Kerületi Szabályozási Terv (a 45/2006./XII.18./XI.ÖK. sz. rendelettel elfogadott, a Budapest XI. ker. Gazdagréti út – Rétköz utca – Nagyszeben út – Szurdok utca – Rétköz utca által határolt terület) az Ingatlan kizárólag parkolóházzal történő beépítéséről rendelkezik. A BUDA GATE Kft. szándékában áll a KSZT ezen rendelkezését végrehajtani, azaz az Ingatlan területén saját költségviselésben parkolóházat (a továbbiakban „Parkolóház”) létesíteni, melyre vonatkozóan az építési engedély iránti kérelmét (a továbbiakban „Építési Engedély Iránti Kérelem”) benyújtotta Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatala Hatósági Igazgatóság Építésügyi Osztályához. Az Önkormányzat az építési engedély kiadásához tulajdonosi hozzájárulását a 741/VGB/2008.(IX.15.) sz. határozatában megadta. A Felek a KSZT ezen rendelkezését jelen Szerződés útján hajtják végre.
4. A BUDA GATE Kft. kijelenti továbbá, hogy a továbbiakban is szándékában áll az Ingatlan használni, és az Ingatlanon a Parkolóházat – annak megépítését követően – határozatlan időtartamra üzemeltetni. Erre figyelemmel a Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Szerződés hatályának meghosszabbítása helyett az Önkormányzat a Parkolóház megépítése és üzemeltetése céljából földhasználati jogot biztosít a BUDA GATE Kft. részére, illetőleg a javára vételi jogot alapít, az alábbiakban rögzített feltételek szerint.
5. Az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Bizottsága a földhasználati és vételi jog alapítására vonatkozó hozzájárulását a 49/VGB/2009.(I.19.) sz. határozatával módosított 742/VGB/2008.(IX.15.) sz. határozatában megadta.

Önkormányzat

BUDA GATE Kft.

1118 Budapest, Rétköz u. 7.
Adószám: 13981109-2-43

BUDA GATE Kft.

DR. BALOGH ÁKOS
ÜGYVÉD

Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda
1026 Budapest, Pasaréti út 18.

Ellenjegyzem
dr. Balogh Ákos ügyvéd

II. MEGÁLLAPODÁSOK

6. Önálló tulajdonú felépítmény létesítése

- 6.1. Az Önkormányzat a jelen Megállapodás aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a BUDA GATE Kft. az Ingatlanon – az Építési Engedély Iránti Kérelmében meghatározott műszaki tartalom szerint, jogerős építési engedély birtokában – Parkolóházat létesítsen.
- 6.2. A BUDA GATE Kft. kötelezettséget vállal arra, hogy
- az építkezést – jogerős építési engedély birtokában – a jelen Szerződés aláírásától számított 4 (négy) éven belül megkezdji, továbbá
 - az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 7 (hét) éven belül a Parkolóházat megépíti úgy, hogy ezen határidőn belül a felépítményre vonatkozó jogerős használatbavételi engedélyt köteles az Önkormányzat részére bemutatni.
- 6.3. A Felek rögzítik, hogy a BUDA GATE Kft. az Ingatlant – a Bérleti Szerződés alapján – jelenleg is birtokában tartja, külön birtokbaadási eljárás lefolytatása erre tekintettel nem szükséges.
- 6.4. Az Önkormányzat és a BUDA GATE Kft. a Ptk. 97. § (2) bekezdése alapján megállapodnak abban, hogy a Parkolóház felépítmény mint önálló ingatlan a jogerős használatbavételi engedély megszerzésével egyidejűleg a BUDA GATE Kft. kizárólagos tulajdonába kerül.
- 6.5. Az Önkormányzat kötelezi magát, hogy a BUDA GATE Kft. Parkolóházra vonatkozó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez esetlegesen szükséges további jognyilatkozatokat késedelem nélkül megteszi.
- 6.6. A Felek rögzítik, hogy azt követően, hogy a BUDA GATE Kft. tulajdonjoga a Parkolóház felépítmény mint önálló ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásban külön tulajdoni lapon bejegyzésre kerül, a BUDA GATE Kft-t mint a felépítmény tulajdonosát a földre, illetőleg az Önkormányzatot mint földtulajdonost a felépítményre elővásárlási jog illeti meg a Ptk. 97. § (3) bekezdésében foglaltak alapján.

7. Földhasználati jog alapítása

- 7.1. Az Önkormányzat mint tulajdonos a jelen Megállapodás aláírásának napjától a Parkolóház fennállásáig az Ingatlan egész területére vonatkozóan földhasználati jogot enged a BUDA GATE Kft. javára.
- 7.2. A földhasználat ellenértékeként a BUDA GATE Kft. földhasználati díjat köteles fizetni az Önkormányzat részére az alábbiak szerint:
- A BUDA GATE Kft. a jelen Megállapodás Felek általi aláírását követően havonta földhasználati díjat köteles fizetni az Önkormányzat részére, amelynek mértéke a Felek közötti Bérleti Szerződésben meghatározott **105,- Ft/m²/hó** összegnek a díjfizetési kötelezettség beálltaig eltelt időszakra vonatkozó KSH által közzétett átlagos éves inflációval növelt összege. Az Önkormányzat a földhasználati díjról a számlát jogosult minden hónap 3. napjáig kiállítani és megküldeni a BUDA GATE Kft. részére. A földhasználati díjat a BUDA GATE Kft. az Önkormányzat számlájának kézhezvételétől számított 10 (tíz) napon belül köteles megfizetni az Önkormányzat OTP Bank NyRt-nél vezetett 11784009-15511001 számú bankszámlájára történő átutalás útján.
 - A BUDA GATE Kft. ezen túlmenően a földhasználat alapításáért köteles további **20.500.000,- Ft, + Áfa** azaz Húszmillió-ötszázezer forint + Áfa *egyoösszegű földhasználati díjat* megfizetni a Parkolóházra vonatkozó építési engedély jogerőre emelkedését követő 5 (öt) napon belül, az Önkormányzat i) pontban meghatározott bankszámlájára történő banki átutalás útján.
 - Az ii) pontban meghatározott egyösszegű földhasználati díj megfizetését követő hónaptól az i) pontban rögzített földhasználati díj mértéke **55,- Ft/m²/hó** összegre változik, azzal hogy a csökkentett összegű földhasználati díj a díjfizetési kötelezettség beálltaig eltelt időszakra vonatkozó KSH által közzétett átlagos éves inflációval növekszik.

Önkormányzat

BUDA GATE Kft.

1118 Budapest, Rétköz u. 7.
Adószám: 13981109-2-43

DREBALOGH ÁKOS

dr. Balogh Ákos ügyvéd

Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda
1026 Budapest, Pasaréti út 18.

- iv) Amennyiben a BUDA GATE Kft. bármely fizetési kötelezettségének a megadott határidőben nem vagy nem maradéktalanul tesz eleget, úgy köteles a Ptk. 301/A. § szerinti késedelmi kamatot a késedelembe esés napjától a kifizetés napjáig számítva az Önkormányzat részére megfizetni.

8. Vételi jog alapítása

- 8.1 Az Önkormányzat a jelen Megállapodás aláírásával az **Ingtatlan 1/1 tulajdoni illetőségére vonatkozóan vételi jogot** biztosít a BUDA GATE Kft. részére.

- 8.2 A vételi jog nettó **20.500.000,- Ft**, azaz *Húszmillió-ötszáz ezer forint* összegű vételár megfizetése mellett gyakorolható, azzal, hogy vételár a vételi jog gyakorlásáig eltelt időszakra vonatkozóan a KSH által közzétett átlagos éves inflációval növelt összegben emelkedik.

- 8.3 A BUDA GATE Kft. a vételi jogot a jelen Szerződés aláírásától számított 5 (öt) éven keresztül gyakorolhatja, feltéve, hogy a Parkolóház alapozás feletti I. szintje – az Önkormányzat által írásban igazoltan – szerkezetkész állapotban elkészült. A BUDA GATE Kft. a vételi jogának gyakorlását írásban (tértivevényes ajánlott levélben vagy átvételi elismervénnyel) köteles bejelenteni az Önkormányzat részére (a továbbiakban „**Vevői Nyilatkozat**”). Az Önkormányzat a BUDA GATE Kft. erre irányuló írásbeli felhívásának kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül köteles helyszíni szemle útján meggyőződni arról, hogy a Parkolóház alapozás feletti I. szintje – szerkezetkész állapotban – elkészült és köteles erről a határidőn belül írásbeli igazolást kiállítani a BUDA GATE Kft. részére.

- 8.4 A Felek rögzítik, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján Budapest Fővárosi Önkormányzatát az Ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg. A Felek rögzítik, hogy a Fővárosi Önkormányzatot megillető elővásárlási jog megelőzi a BUDA GATE Kft. 6.6 pontban foglaltak szerint fennálló elővásárlási jogát.

- 8.5 Az Önkormányzat vállalja, hogy a Fővárosi Önkormányzatot a Vevői Nyilatkozat kézhezvételétől számított 5 (öt) munkanapon belül – a Vevői Nyilatkozat és a jelen Szerződés másolatainak megküldésével – térítivevényes ajánlott levélben vagy személyes kézbesítés útján, az átvétel naptári nap szerint feltüntetett igazolásával felhívja az elővásárlási jogának legfeljebb 30 naptári napos határidőn belül történő gyakorlására.

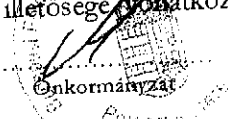
Az Önkormányzat a Fővárosi Önkormányzat nyilatkozatának kézhezvételét követően haladéktalanul köteles a BUDA GATE Kft-t a nyilatkozat másolatának megküldésével tájékoztatni. Ha a Fővárosi Önkormányzat a rendelkezésre álló, legfeljebb 30 napos határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról, az Önkormányzat köteles erről a BUDA GATE Kft-t a határidő lejártát követően haladéktalanul értesíteni.

Amennyiben a Fővárosi Önkormányzat a Vevői Nyilatkozat, a jelen Szerződés és a hatályos jogszabályok szerint gyakorolja az elővásárlási jogát, úgy az adásvételi szerződés a BUDA GATE Kft-vel szemben nem lép hatályba. Ebben az esetben a Felek semmilyen követeléssel vagy igénnyel nem léphetnek fel egymással szemben, azonban a BUDA GATE Kft. jogosult az értéknövelő beruházásainak megtérítését követelni a Fővárosi Önkormányzattól.

- 8.6 A Vevő Nyilatkozat akkor lép hatályba, ha a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata az Önkormányzathoz megérkezik, vagy ha az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő lejártáig az elővásárlásra jogosult nem nyilatkozik. A hatályba lépésről az Önkormányzat köteles a BUDA GATE Kft-t 5 (öt) munkanapon belül írásban értesíteni.

- 8.7 A BUDA GATE Kft. az Ingatlan vételárát a Vevői Nyilatkozat hatálybalépéséről szóló írásbeli értesítés kézhezvételétől számított 5 (öt) napon belül köteles megfizetni az Önkormányzat részére az Önkormányzat OTP Bank NyRt-nél vezetett 11784009-15511001 számú bankszámlájára történő átutalás útján.

- 8.8 A Felek rögzítik, hogy a vételi jog gyakorlása esetén a BUDA GATE Kft. az Ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége vonatkozásában a tulajdonjoga bejegyzését a Vevői Nyilatkozat, annak Önkormányzat általi



BUDA GATE Kft.
1118 Budapest, Rákóczi út 7.
Adószám: 13981109-2-43

DREBALÓCH ÁKOS
dr. Balogh Ákos ügyvéd

Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda
1026 Budapest, Pasaréti út 18.

átvételét igazoló okirat (tértivevény, átvételi elismervény vagy érkeztető bélyegző), a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata – illetőleg amennyiben ilyen nem áll rendelkezésre, az Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlására felhívó levele és annak a Fővárosi Önkormányzat általi átvételét igazoló okirat (tértivevény, átvételi elismervény vagy érkeztető bélyegző) –, valamint a vételár megfizetését igazoló dokumentum benyújtásával kérheti az illetékes földhivaltól.

- 8.9 A Felek rögzítik, hogy figyelemmel a birtokviszonyokra, a vételi jog BUDA GATE Kft. általi gyakorlása esetén külön birtokbaadási eljárás lefolytatása nem szükséges; a BUDA GATE Kft. az Ingatlant a vételár megfizetését követően saját jogán használja, élvezzi annak hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyt.
- 8.10 Az Önkormányzat szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, és nincs olyan harmadik személy, akinek joga vagy követelése a vételi jog gyakorlása esetén a BUDA GATE Kft. korlátozásmentes tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná.
- 8.11 A Szerződő Felek továbbá rögzítik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 373. §-ának (4) bekezdése értelmében a BUDA GATE Kft., mint gazdasági társaság jogosult arra, hogy kijelölje azt a személyt, aki a vételi jog gyakorlására jogosult.

9. Felmondás, szerződésszegés

- 9.1 Amennyiben a BUDA GATE Kft. a jelen Megállapodás aláírását követő 4 (négy) éven belül a Parkolóház felépítési munkálatait nem kezdi meg a 6.2 (i) pontban foglalt kötelezettségvállalás ellenére, úgy az Önkormányzat jogosult a jelen Megállapodást a BUDA GATE Kft.-nek címzett egyoldalú nyilatkozattal, indokolás nélkül azonnali hatállyal felmondani.
- 9.2 Amennyiben az Önkormányzat a jelen Megállapodást a 9.1 pont alapján felmondja, úgy az Önkormányzat jogosult a BUDA GATE Kft.-től **1.500.000,- Ft**, azaz Egymillió-ötszázezer forint összegű *meghiúsulási kötbért* követelni. A BUDA GATE Kft. az általa a 7.2 (i) és (ii) pontban foglaltak alapján már megfizetett földhasználati díj visszakövetelésére nem jogosult.
- 9.3 Amennyiben a BUDA GATE Kft. a 7.2 pontban rögzített bármely fizetési kötelezettségével 30 napot meghaladó késedelembe esik, és kötelezettségét az Önkormányzat ez követően megküldött írásbeli fizetési felszólítása ellenére, az abban meghatározott póthatáridőn belül sem teljesíti, úgy az Önkormányzat jogosult a jelen Megállapodást a BUDA GATE Kft.-nek címzett egyoldalú nyilatkozattal, indokolás nélkül azonnali hatállyal felmondani. Az Önkormányzat jelen pontban foglalt felmondása esetén a BUDA GATE Kft. az Ingatlanon végzett beruházással kapcsolatban semmilyen követeléssel vagy igénnyel nem léphet fel az Önkormányzattal szemben.

10. Ingatlan-nyilvántartási jogcselekmények

- 10.1 Az Önkormányzat a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Parkolóház külön tulajdoni lapon történő bejegyzéséig a BUDA GATE Kft. javára az Ingatlan teljes területére vonatkozóan az építkezés céljából alapított **földhasználati jog** bejegyzésre kerüljön.
- 10.2 A jelen Szerződés aláírásával az eladó Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége vonatkozásában a **vételi jog** a vevő BUDA GATE Kft. javára a jelen Szerződés aláírásától számított 5 éves időtartamra az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.
- 10.3 Az Önkormányzat a jogerős használatbavételi engedély rendelkezésre állása esetére feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy
- i) a Parkolóház felépítmény önálló ingatlanként külön tulajdoni lapon kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre, valamint,
 - ii) a BUDA GATE Kft. tulajdonjoga a Parkolóház felépítmény 1/1 tulajdoni hányadára a Ptk. 97. § (2) bekezdése alapján ráépítés jogcímén bejegyzésre kerüljön, továbbá
 - iii) az Ingatlan terhére és a Parkolóház felépítmény mindenkor tulajdonosa javára a földhasználati jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

BUDA GATE Kft.

1118 Budapest, Rétköz u. 7.

Adószám: 18681109-2-43

Önkormányzat

DR. BALOGH ÁKOS
dr. Balogh Ákos ügyvéd

Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda
1026 Budapest, Pasaréti út 18.

III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

11. Az Önkormányzat helyi önkormányzat, a BUDA GATE Kft. a Magyar Köztársaság területén bejegyzett gazdasági társaság; szerződéskötési és ingatlanszerzési képességük korlátozva nincs.
12. Ha a jelen Szerződés feltételeinek bármelyike érvénytelenné válik, akkor a fennmaradó részek érvényesek és hatályosak maradnak. Az érvénytelenné váló részt a Felek kötelesek olyan rendelkezéssel helyettesíteni, amely a lehető legközelebb áll a Felek eredeti szándékához.
13. A jelen Megállapodással kapcsolatos bármilyen értesítés, közlés vagy egyéb nyilatkozat megtétele, úgyszintén a jelen Megállapodás módosítása kizárólag írásban érvényes.
14. A jelen Szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költség az Önkormányzat és az ellenjegyző ügyvéd közötti folyamatos megbízás keretében kerül elszámolásra, egyebekben a jelen Szerződéssel kapcsolatosan felmerülő egyéb költségeket a BUDA GATE Kft. viseli.
15. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. §-a (1) bekezdésének b) pontja szerint teljes személyes illetékmentességben, illetőleg az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonlap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/B. §-a (1) bekezdésének b) pontja értelmében az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja alól teljes személyes díjmentességben részesül.
16. A jelen Szerződéssel kapcsolatosan a Felek által egymás részére küldendő értesítéseket írásban, tértivevényes ajánlott küldeményben, személyes kézbesítő útján vagy telefaxon kell eljuttatni a másik Félhez a fent meghatározott képviselőkhöz címezve, és a fent meghatározott címre vagy bármilyen más címre, amelyet egymással ebből a célból előzetesen írásban közöltek. A jelen Szerződésben meghatározott címek esetleges megváltozását – amely változás nem igényel szerződésmódosítást – a Felek haladéktalanul kötelesek írásban, a jelen pontban meghatározott módon közölni egymással.
Az értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni:
 - személyes kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az átvevő átveszi vagy megtagadja az átvételt; postázás esetén akkor, amikor a tértívevényt az átvevő aláírja vagy ha a tértívevényt nem írják alá, a második kézbesítési kísérletet követő ötödik munkanapon;
 - telefaxon való közlés esetében, amikor az adás végén visszaigazolás érkezik a sikeres továbbításról.
17. A Felek a jelen Megállapodásból eredő esetleges vitákat elsősorban békés úton kísérik meg rendezni, amennyiben ez nem vezetne eredményre, úgy erre az esetre – a pertárgyértéktől függően – a Budai Központi Kerületi Bíróság, illetőleg a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
18. Ügyvédi meghatalmazás, tájékoztatás


A Felek ezennel meghatalmazzák a jelen Szerződést készítő és ellenjegyző dr. Balogh Ákos ügyvédet (Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda, 1026 Budapest, Pasaréti út 18.), hogy a földhasználati jog és a vételi jog alapításának az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése iránti eljárásban az illetékes földhivatal előtt eljárjon.

Helyettesítésre jogosultak a Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda más ügyvédei és ügyvédjelöltjei. Dr. Balogh Ákos e meghatalmazást a jelen Szerződés ellenjegyzésével a Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda nevében elfogadja.


Önkormányzat

BUDA GATE Kft.
1118 Budapest, Bétköz u. 7.
Adószám: 13981109-2-43
BUDA GATE Kft.

DR. BALOGH ÁKOS
ÜGYVÉD
Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda
1026 Budapest, Pasaréti út 18.

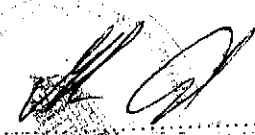

Ellenjegyzem
dr. Balogh Ákos ügyvéd

A Felek a jelen Szerződés aláírásával megerősítik, hogy a jelen Szerződésben foglaltakat az ügyvédi megbízás tényvázlataként elfogadják. Kijelentik, hogy a fenti ügyre vonatkozó minden adatot, tényt előadtak, az általuk előadottak a valóságnak megfelelnek, továbbá hogy a jelen Szerződés az általuk előadott tényeket és adatokat pontosan és teljes körűen tartalmazza. A Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely, az ügyre vonatkozó fontos tényt nem tárnak fel vagy tényre vonatkozóan megtévesztik az ellenjegyző ügyvédet, az az ügy kimenetelét hátrányosan befolyásolhatja és az ebből eredő esetleges hátrányos jogkövetkezményekért az ellenjegyző ügyvéd nem tartozik felelősséggel.

A Felek kijelentik továbbá, hogy az ügyre vonatkozóan jogaikra és kötelezettségeikre őket kioktatták, azt tudomásul vették. A jelen Szerződést készítő jogi képviselő tájékoztatta a Feleket a földhivatali eljárásról, az általános forgalmi adóval kapcsolatos jogszabályokról, valamint az illeték jogszabályokról, mely tájékoztatást a Felek tudomásul vettek.

Az itt nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezései irányadók.

A jelen Megállapodást a Felek elolvasták, tartalmát megértették, és azt mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyásuk jeléül a mai napon sajátkezűleg írták alá.



Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
Önkormányzata
Tulajdonos és Eladó
képv.: Molnár Gyula polgármester
Budapest, 2009. 05. 20.

BUDA GATE Kft.
1018 Budapest, Rétköz u. 7.
Adószám: 13981109-2-43
BUDA GATE Ingatlanberuházó és -fejlesztő
Korlátolt Felelősségű Társaság
Építető és Vevő
képv.: Arie Fried ügyvezető
Budapest, 2009. április 2.

Dr. Filipisz Andrea, Budapest Főváros XI. ker. Újbuda Önkormányzatának jegyzője a fenti szerződést ellenjegyzem, Budapesten 2009. május 21. napján.



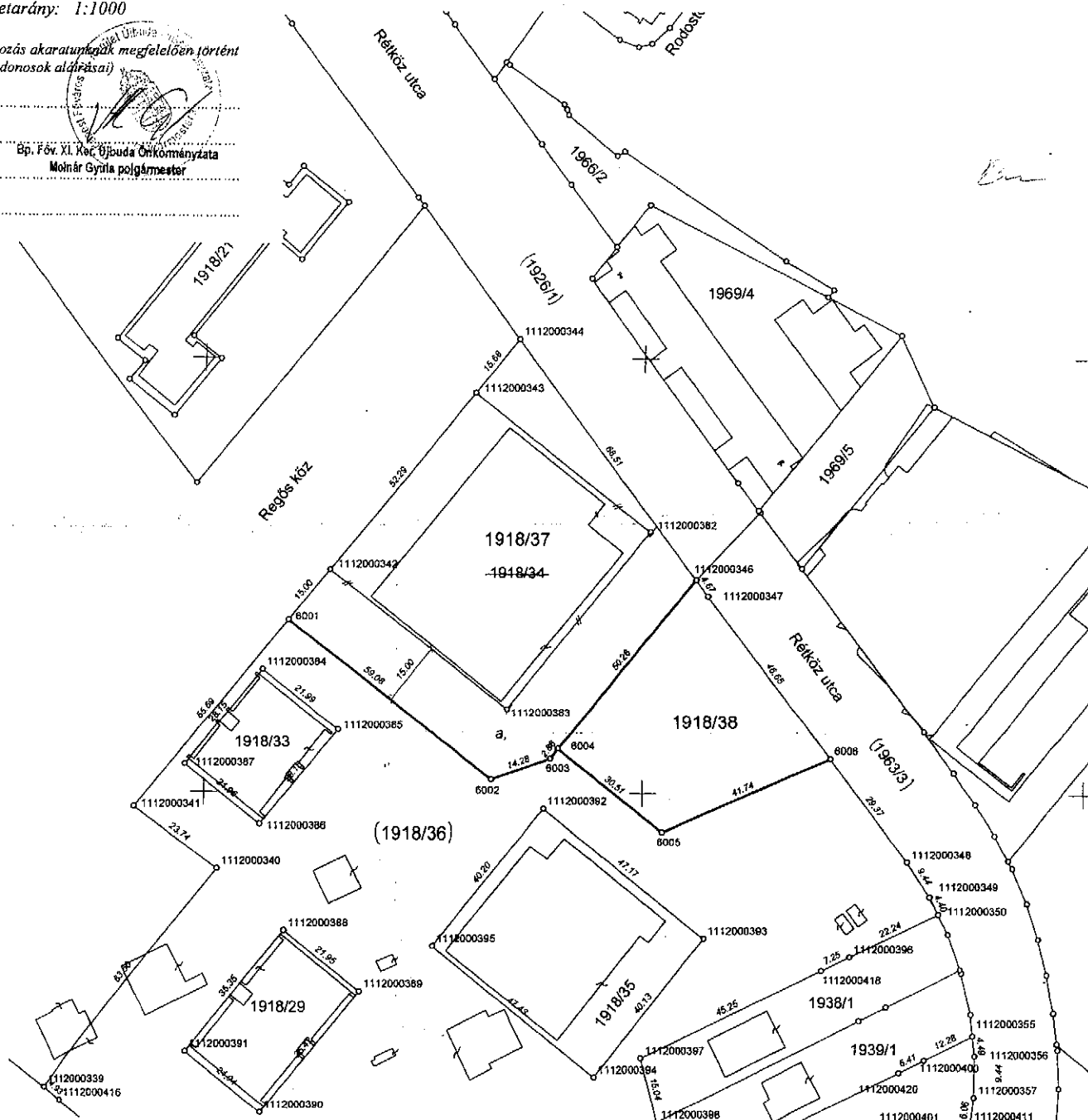
Dr. Balogh Ákos ügyvéd (Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda, 1026 Budapest, Pasaréti út 18.) a jelen Szerződést ellenjegyzem Budapesten, 2009. május 28. napján.


DR. BALOGH ÁKOS
ÜGYVÉD
Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda
1026 Budapest, Pasaréti út 18.

Szervényszám: 4029
Tömbszám: 1200
Méretarány: 1:1000

A változás akaratunknak megfelelően történt
(tulajdonosok aláírásai)

Bp. Főv. XI. Ker. Újbuda Önkormányzata
Molnár Gyula polgármester



FELJEGYZÉSEK	Munkaszám:	Dátum: 2007-02-12
E vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetését sorrendben megelőzi ASZ. vázrajz(ok) átvezetése	E vázrajz érvényteleníti ASZ. alatt záradékolt vázrajzot	Ez a változási vázrajz megfelel az érvényben lévő F.2. Szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.
FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK A helyrajzi számozás és a területszámitás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig érvényes, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltnál kell Budapest, 2007.....nap Ing.rend.min.sz.:	Aszámuén kelt határozat szerint engedélyezett Készült Jóváhagyás T-99992 az eljárásban jogerőre emelkedett BUDAPESTI ÉRTESÍTŐ SZAKMAI KÖZLÖNYV Az ingatlan-nyilvántartási elvekről szóló törvény alapján Budapest S. Borsos közl. S. Ag. közzétel ügylntézõ	A készítő cég neve: BÁCSI ÉS TÁRSA KFT 1118 Bp. Villányi út 55-65. Tel./fax.: 209-2998 Mobil: 06-30-6328820 BACSI Lajos okl. mérnök Ing.rend.min.sz.: 0824/90
Lapok száma összesen: 3	Lanszám: 1.	

Római Ingatlan Központ KFT

Thaler Ferenc ingatlan-vagyonértékelő



Cím: 1035 Budapest, Szentendrei út 16.

Postacím: 2013 Pomáz Felső-hegy u. 934/17

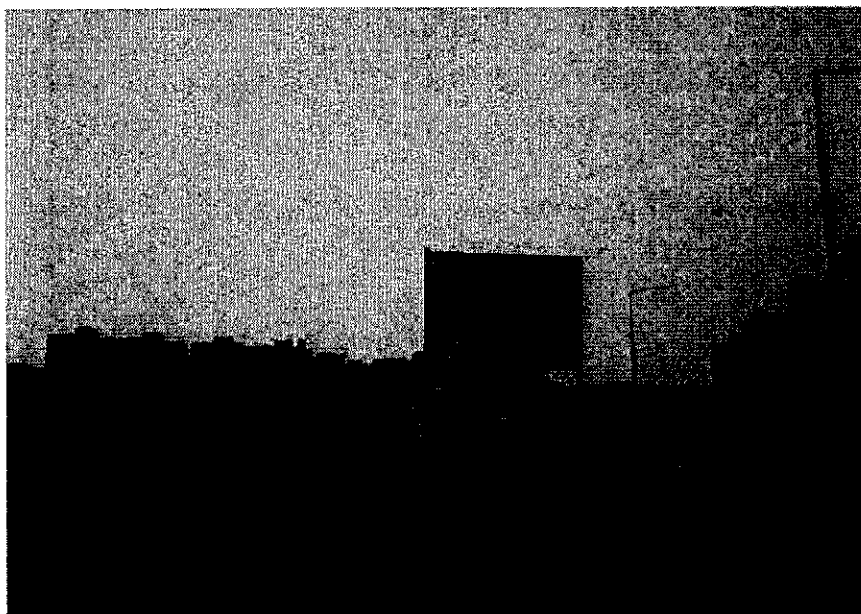
Mobil: +36 30 940-2020

thaler.ferenc@gmail.com

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

1118 Budapest, Rétköz u. 1918/38 hrsz

Megbízó: Újbuda Önkormányzata Vagyongazdálkodási osztálya



Készítette:

Thaler Ferenc
ingatlan-vagyonértékelő

2011. szeptember hó

A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MEGBÍZÓ

A Megbízó neve	:	Újbuda Önkormányzata Vagyongazdálkodási Osztály
----------------	---	---

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	:	kivett beépítetlen terület
----------------------------------	---	----------------------------

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület)	:	1118 Budapest
Utca, házszám	:	Rétköz utca
Hrsz	:	1918/38

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	:	Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata 1/1
Forgalomképesség értékelése	:	forgalom képes (a használati jog kiváltása esetén)
Értékelt érdekeltség	:	tulajdonjog: 1/1
Értékelés célja	:	forgalmi (piaci) érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe	:	1 812 m ²
Közmű ellátottság	:	közmű nélküli
Jelenlegi funkció	:	építési telek, határozott, parkolóház funkcióra

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:	:	piaci összehasonlító módszer
Helyszíni szemle időpontja:	:	2011 szeptember 5
Értékelés fordulónapja:	:	2011 szeptember 5

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

A telek piaci forgalmi értéke	:	9 100 000 Ft
		azaz kilencmillió-egyszázezer forint
	:	A fenti érték ÁFA-t nem tartalmaz

ÉRTÉKELÉS DÍJA	:	25.000.-+ÁFA
----------------	---	--------------

Budapest

2011.
szeptember 29

Thaler Ferenc
ingatlan vagyonértékelő
Római Ingatlan Központ KFT

1. ELŐZMÉNY**A Újbuda Önkormányzat Vagyongazdálkodási Osztálya**

Megbízó:

Megbízta a a Római Ingatlan Központ KFT-t (2013 Pomáz, Felső-hegy utca 734/17), az alábbi ingatlan értékelésével:
értékbecslésével

1118 Budapest, Rétköz utca, Hrsz 1918/38**2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása alapján az ingatlan piaci értékének megállapítása miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci értékéről kell állást foglalnia

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott – dokumentumokat:

Tulajdoni lap 2011.08.30

Változási vázrajz 2007.02.12

Helyszíni szemle 2011 szeptember 5
időpontja:

A helyszíni szemlén értékbecslő
résztevők:

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása**

Ingatlan címe: 1118 Budapest, Rétköz utca

Ingatlan címe
(természetbeni): ugyanaz

Helyrajzi száma: 1918/38

Ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

Jelenlegi hasznosítás: építési telek, határozott, parkolóház funkcióra

Tulajdoni lap szerinti
telek [m2]: 1 812

Tulajdonviszony: Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata 1/1

Széljegyzet tartalma: nincs

Bejegyzett terhek és
jogok: Földhasználati jog (Buda Gate KFT.)

Vételi jog (Buda Gate KFT.)

Vezetékgazdálkodási jog (FŐTÁV ZRT.)

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése

Budapest Főváros XI. ker. Gazdagrét városrész telekingatlanpiaca kínálati jellegű. A kevés számú üres építési telek ellenére a kereslet visszafogott. Az értékesítés hosszabb időtartamot és nagyobb publicitást igényel.

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése, övezeti besorolása, hasznosíthatósága besorolása

A trágyi ingatlan Sasad és Gazdagrét határánál a Gazdagréti lakótelep közelében családi házas és lakótelepi környezetben található. A Gazdagrét, jellemzően lakótelepi lakóterületen, a konkrét ingatlan, L7-XI/110 övezeti besorolás mellett 50 %-os (100%) a beépíthetőség, terepszint alatt 60 % (100%), legkisebb zöldfelület 35 % (0%). Szintterületi mutató: 2,8 (5,5). A tárgyi ingatlan a önkormányzati nyilvántartását 9.100.000.-Ft-ban javasoljuk megállapítani.

4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	egyéb:	nincs
Vezetékes víz közmű:	egyéb:	nincs
Csatorna:	egyéb:	nincs
Vezetékes gáz közmű:	egyéb:	nincs
Egyéb:		

4.2.4. A telek általános jellemzői

Övezeti besorolása:	Magas int. Lakótelep	L7-XI/110		
Településen belüli elhelyezkedése:	Gazdagrét városrész			
Beépítettség:	egyéb:	nem beépített		
Tájolás/lejtésviszonyok:	K-Ny-i tájolású, enyhén lejtős			
Megközelíthetősége:	Személyautó <input checked="" type="checkbox"/>	Autóbusz	<input checked="" type="checkbox"/> Villamos	<input type="checkbox"/>
	Metró/HÉV <input type="checkbox"/>	Vasút	<input checked="" type="checkbox"/> Komp	<input type="checkbox"/>
Kerítettség:	kerített			
Környezeti szennyezettség:	nem vélelmezhető			

A telekkel kapcsolatos egyéb megállapítások:

Az ingatlan használati joga nagy mértékben korlátozza a hasznosíthatóságát, és ezzel együtt a forgalomképességét. Jelen helyzetben meg tudjuk határozni a forgalmi értékét az előbb említett jogok nélkül, majd ezt az értéket csökkentjük a jelenlegi Bérleti kiváltásának a költségével. Ezzel prognosztizálva a konkrét ingatlan forgalomképessé tételének a becsült költségét és forgalmi értékét.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2009), a 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben, valamint 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költség alapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- > városi téгла épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- > családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén történő módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés az ingatlan (vagyontárgy) értékét az ingatlan (vagyontárgy) elképzelt újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az ingatlan (vagyontárgy) újraelőállítási értékéből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti értéket, az avulást, majd ezen értékhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre, illetve biztosítások esetén. Ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat lakóingatlanok esetében.

5.3 Az ingatlan értékének meghatározása**Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	Bp. Rétköz u 1918/38	Bp. Facsemete 1722/46 hrsz	Bp. Előpatak 2479 hrsz	Rétköz u.
az ingatlan megnevezése:	beépítetlen terület	telek	telek	telek
telek területe (m ²)	1 812	1 025	1 160	1 571
kínálat K / tényleg. adásvétel T		T	T	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		61 440 000	75 000 000	80 000 000
kínálat / adásvétel ideje (év, hó)		2007	2007	2011.08
fajlagos alapár (Ft/m ²)		59 941	64 655	50 923
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		5%	5%	-15%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		62 939	67 888	43 285

Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat:	összközműves építési telek
2. adat:	összközműves építési telek
3. adat:	összközműves építési telek engedélyezett tervekkel 6 db. lakásra

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
alapterület eltérés	-5%	-5%	0%
beépíthetősége	15%	15%	15%
jelenlegi funkció, intézményi övezet korrekciója	-20%	-20%	-20%
Összes korrekció:	-10%	-10%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:	56 645	61 099	41 120
Átlagár kerekítve:	53 000		
Ingatlan értéke kerekítve:	96 000 000 Ft		

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

96 000 000 Ftazaz **kilencvenhatmillió forint**

A fenti érték AFA-t nem tartalmaz

6. Az ingatlan egyeztetett forgalmi értéke**6.1. Kész intézményi ingatlan hozam számításából számított becsült érték**

Becsült parkolószám:	210 db.
Kihasználtság	50%
Állandó foglaltság:	105 db.
Bérleti díj egy órára	170 Ft
Egy hónap becsült bevétele:	12 852 000 Ft
Becsült üzemeltetési költség:	3 855 600 Ft 30%
Becsült profit:	8 996 400 Ft
Tőkésítési ráta:	9%

99 960 000 Ft

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	96 000 000 Ft	50%	48 000 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott		0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	99 960 000 Ft	50%	49 980 000 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				97 980 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

98 000 000 Ftazaz **kilencvennyolcmillió forint**

A fenti érték ÁFA-t nem tartalmaz

6.2. Bérlet kiváltásának a költségei

Kifizetett vételi jog:	20 500 000 Ft
Kamat veszteség (2 év, 12%)	5 200 000 Ft
Tervezési költség:	45 000 000 Ft
(tervezett projekt költség 5%-a)	
Kamat veszteség (2 év, 12%)	11 500 000 Ft
Kifizetett bérleti díj:	5 330 000 Ft
Kamat veszteség (2 év, 12%)	1 350 000 Ft
További kártérítés:	?

88 880 000 Ft**6.2. Becsült forgalmi érték**

Jelen terhek figyelembevételével kalkulált forgalmi érték:

9 100 000 Ftazaz **kilencmillió egyszázezer forint****ÁFA-t nem tartalmaz**

Ez az összeg csökken, a Bérletnek megítélt kártérítés nagyságával, amelynek becslése jelen állapotban nagymértékben tenné bizonytalaná a számítást.

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékecselő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott változási rajzon feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékecselő feladatát;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentésben ismertetett ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása elvégzésre került.

Az értékelt ingatlan címe:

1118 Budapest, Rétköz utca

Helyrajzi száma:

1918/38

A telek piaci forgalmi értéke:

9 100 000 Ft

Tizennégymillió-egyszázezer forint

azaz **kilencmillió-egyszázezer forint**

ÁFA-t nem tartalmaz

Értékbecslés érvényessége:

3 hónap

Budapest 2011. szeptember 29

Thaler Ferenc

ingatlan vagyoneertekelo

Római Ingatlan Központ KFT

Mellékletek:

- Tulajdoni lap
- Változási vázrajz
- Fényképfelvételek
- Szabályozási tervrészlet
- Szerződés

Kelt:

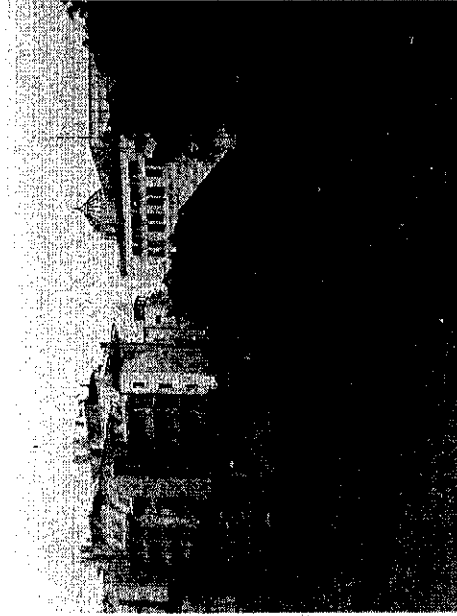
2011.08.30

2007.02.12

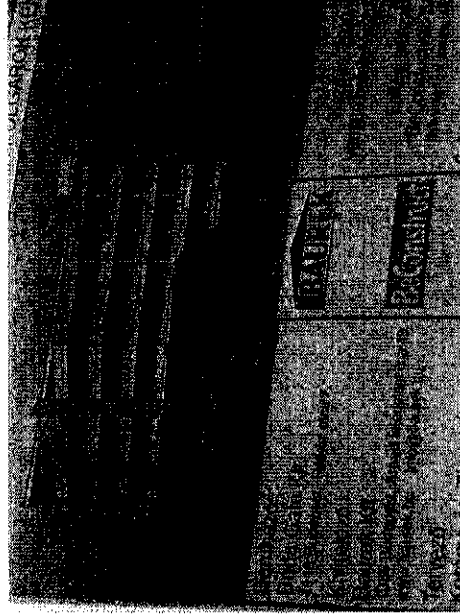
2011.08.05

FOTÓMELLÉKLET:

Ingatlan címe és helyrajzi száma: Budapest, XI. 1918/38 hrsz



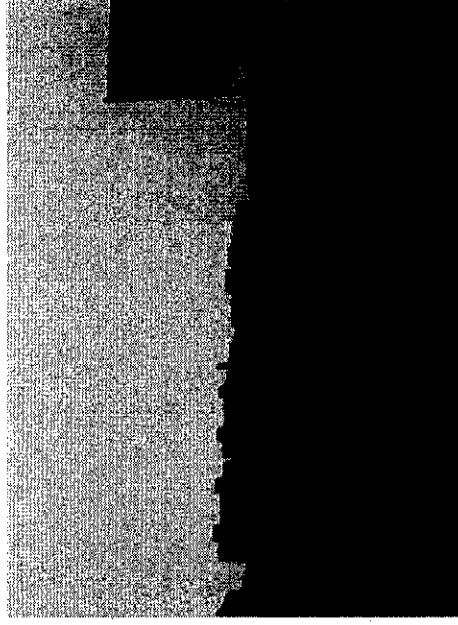
01 Környezete-utca részlete



02 környezete



04 ingatlan elhelyezkedése



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a
főmenübe

Budapesti Központi Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes műszaki

Megrendelés szám: 8000004/357836/2011

2011.08.30

BUDAPEST XI. KER.

Szektor : 61

Belterület 1918/38 helyrajzi szám

1118 BUDAPEST XI. KER. Rátköz utca.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

aloktatók adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill.

Kivett beépítetlen terület

0

1912

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 145285/2/2008/08.06.17

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1113 BUDAPEST XI. KER. Bocskai út 39-41.

törzsszám: 11133941

Fővárosi Önkormányzat közbenső tulajdonjogán át.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 145285/2/2008/08.06.17

- a T-79777 számú térrajz alapján lejegyezve a 1918/38 helyrajzi szám alatti ingatlanból.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 118844/1/2009/09.06.02

Földhasználati jog

jogosult:

név: BUDA GATE INGATLANBERUHÁZÓ ÉS FEJLESZTŐ KFT.

cím: 1118 BUDAPEST XI. KER. Rátköz utca 7.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 118844/1/2009/09.06.02

Vételi jog 2014.05.20-ig

jogosult:

név: BUDA GATE INGATLANBERUHÁZÓ ÉS FEJLESZTŐ KFT.

cím: 1118 BUDAPEST XI. KER. Rátköz utca 7.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 61654/2/2010/10.02.26

Vezetéki jog

az ingatlan 137 m2 területű részére.

jogosult:

név: FŐTÁV ZRT

cím: 1118 BUDAPEST, Kalotaszeg utca 31

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Mára nem
hasznáható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A
megrendelés
eddig díja: 0
Ft

Súgó

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Lukács Györgyné - Nagyszeben tér parkolóház övezeti előírásai

Feladó: Fábián Tünde
Címzett: lukacs.gyorgyne@ujbuda.hu
Dátum: 2011. szeptember 15. 11:25
Tárgy: Nagyszeben tér parkolóház övezeti előírásai

KNT

45/2006 (XII.18.) ÖK.

Kedves Éva,
 az alábbiakban küldöm a Nagyszeben tér mélygarázsra vonatkozó előírásait.

Üdvözlettel:
 Fábián Tünde

„L7-XI/110
 Gazdagréti út – Rétköz utca – Nagyszeben út – Szurdok utca – Rétköz utca által határolt terület
 Magas intenzitású lakótelep

46/H. §

(1) Az övezet telkeire vonatkozó részletes előírások:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélesség	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
L7-XI/110	1500	25m	szabadonálló	50%	7,5 m	15,0 m	35%	60%	2,8 m ² /m ²
				100% ^X			0% ^X	100% ^X	5,5 ^X

^X Az övezetben a terven jelölt, parkolóház részére kijelölt területre a legnagyobb beépítési mérték, a terepszint alatti beépítés, a szintterületi mutató valamint a legkisebb zöldfelületi mérték számításánál a jelölt funkcióra engedélyes határértékek vehetők figyelembe. A jelölt terület rész a fennmaradó rész paramétereinek számításánál figyelmen kívül hagyandó.

- (2) Beépítés módja: - szabadonálló:
- (3) A terven jelölt helyen közhasználat céljára átadott, gyalogosforgalom számára megnyitott terület rész alakítandó ki.
- (4) Előkert legkisebb mérete: - a terven jelölt építési hely szerinti méret.
- (5) Oldal, -és hátsókert legkisebb mérete: - a terven jelölt építési hely szerinti méret.
- (6) Épület fő funkció: - intézmény épület, parkolóház – a jelölt terület részén.
- (7) Gépkocsi elhelyezés: A parkolóház kapacitása egyéb intézmény funkciójához nem vehető igénybe.
- (8) Terepszint alatti beépítések helye: - Építési hely területe ”

7017K

MEGÁLLAPODÁS
külön tulajdonú felépítmény létesítéséről és földhasználati jog,
valamint vételi jog alapításáról

amely létrejött egyrészről:

- **BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA** (1113 Budapest, Bocskai út 3941., statisztikai számjele: 15511001-8411-321-01, adószám: 15511001-2-43, képviseli: Molnár Gyula polgármester) mint tulajdonos és eladó (a továbbiakban „Önkormányzat”),

másrészről a:

- **BUDA GATE INGATLANBERUHÁZÓ ÉS -FEJLESZTŐ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG** (székhely: 1118 Budapest, Rétköz u. 7., cégjegyzékszám: 01-09-883025; adószám: 13981109-243; statisztikai számjel: 13981109-4110-113-01; önállóan képviseli: Arie Fried ügyvezető) mint építtető és vevő (a továbbiakban „BUDA GATE Kft.”)

a továbbiakban együttesen mint „Felek” vagy „Szerződő felek” között az alulírt napon, az alábbi feltételek mellett.

I. MEGÁLLAPÍTÁSOK

1. Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal által **1911/38** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XI. ker., Nagyszeben téren található, mindösszesen 1812 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban „Ingatlan”).
Az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nem található, a tulajdoni lap III. része érdemi bejegyzést nem tartalmaz, az Ingatlan tehermentes.
2. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat (bérbeadó) és a BUDA GATE Kft. (bérlő) között az Ingatlan tárgyában 2007. november 1-jétől 2008. október 31. napjáig tartó határozott időtartamra bérleti szerződés jött létre (a továbbiakban „Bérleti Szerződés”).
3. Az Ingatlant is magába foglaló területre vonatkozó, módosított Kerületi Szabályozási Terv (a 45/2006./XII.18./XI.ÖK. sz. rendelettel elfogadott, a Budapest XI. ker. Gazdagréti út – Rétköz utca – Nagyszeben út – Szurdok utca – Rétköz utca által határolt terület) az Ingatlan kizárólag parkolóházzal történő beépítéséről rendelkezik. A BUDA GATE Kft. szándékában áll a KSZT ezen rendelkezését végrehajtani, azaz az Ingatlan területén saját költségviselésben parkolóházat (a továbbiakban „Parkolóház”) létesíteni, melyre vonatkozóan az építési engedély iránti kérelmét (a továbbiakban „Építési Engedély Iránti Kérelem”) benyújtotta Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatala Hatósági Igazgatóság Építésügyi Osztályához. Az Önkormányzat az építési engedély kiadásához tulajdonosi hozzájárulását a 741/VGB/2008.(IX.15.) sz. határozatában megadta. A Felek a KSZT ezen rendelkezését jelen Szerződés útján hajtják végre.
4. A BUDA GATE Kft. kijelenti továbbá, hogy a továbbiakban is szándékában áll az Ingatlant használni, és az Ingatlanon a Parkolóházat – annak megépítését követően – határozatlan időtartamra üzemeltetni. Erre figyelemmel a Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Szerződés hatályának meghosszabbítása helyett az Önkormányzat a Parkolóház megépítése és üzemeltetése céljából földhasználati jogot biztosít a BUDA GATE Kft. részére, illetőleg a javára vételi jogot alapít, az alábbiakban rögzített feltételek szerint.
5. Az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Bizottsága a földhasználati és vételi jog alapítására vonatkozó hozzájárulását a 49/VGB/2009.(I.19.) sz. határozatával módosított 742/VGB/2008.(IX.15.) sz. határozatában megadta.

Önkormányzat

BUDA GATE Kft.
1118 Budapest, Rétköz u. 7.
Adószám: 13981109-2-43

BUDA GATE Kft.

DR. BALOGH ÁKOS
ÜGYVÉD

Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda
1026 Budapest, Pasaréti út 18.

Ellenjegyzem
dr. Balogh Ákos ügyvéd

II. MEGÁLLAPODÁSOK

6. Önálló tulajdonú felépítmény létesítése

- 6.1. Az Önkormányzat a jelen Megállapodás aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a BUDA GATE Kft. az Ingatlanon – az Építési Engedély Iránti Kérelmében meghatározott műszaki tartalom szerint, jogerős építési engedély birtokában – Parkolóházat létesítsen.
- 6.2. A BUDA GATE Kft. kötelezettséget vállal arra, hogy
- i) az építkezést – jogerős építési engedély birtokában – a jelen Szerződés aláírásától számított 4 (négy) éven belül megkezdji, továbbá
 - ii) az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 7 (hét) éven belül a Parkolóházat megépíti úgy, hogy ezen határidőn belül a felépítményre vonatkozó jogerős használatbavételi engedélyt köteles az Önkormányzat részére bemutatni.
- 6.3. A Felek rögzítik, hogy a BUDA GATE Kft. az Ingatlant – a Bérleti Szerződés alapján – jelenleg is birtokában tartja, külön birtokbaadási eljárás lefolytatása erre tekintettel nem szükséges.
- 6.4. Az Önkormányzat és a BUDA GATE Kft. a Ptk. 97. § (2) bekezdése alapján megállapodnak abban, hogy a Parkolóház felépítmény mint önálló ingatlan a jogerős használatbavételi engedély megszerzésével egyidejűleg a BUDA GATE Kft. kizárólagos tulajdonába kerül.
- 6.5. Az Önkormányzat kötelezi magát, hogy a BUDA GATE Kft. Parkolóházra vonatkozó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez esetlegesen szükséges további jognyilatkozatokat késedelem nélkül megteszi.
- 6.6. A Felek rögzítik, hogy azt követően, hogy a BUDA GATE Kft. tulajdonjoga a Parkolóház felépítmény mint önálló ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásban külön tulajdoni lapon bejegyzésre kerül, a BUDA GATE Kft-t mint a felépítmény tulajdonosát a földre, illetőleg az Önkormányzatot mint földtulajdonost a felépítményre elővásárlási jog illeti meg a Ptk. 97. § (3) bekezdésében foglaltak alapján.

7. Földhasználati jog alapítása

- 7.1. Az Önkormányzat mint tulajdonos a jelen Megállapodás aláírásának napjától a Parkolóház fennállásáig az Ingatlan egész területére vonatkozóan földhasználati jogot enged a BUDA GATE Kft. javára.
- 7.2. A földhasználat ellenértékeként a BUDA GATE Kft. földhasználati díjat köteles fizetni az Önkormányzat részére az alábbiak szerint:
- i) A BUDA GATE Kft. a jelen Megállapodás Felek általi aláírását követően *havonta földhasználati díjat* köteles fizetni az Önkormányzat részére, amelynek mértéke a Felek közötti Bérleti Szerződésben meghatározott **105,- Ft/m²/hó** összegnek a díjfizetési kötelezettség beálltaig eltelt időszakra vonatkozó KSH által közzétett átlagos éves inflációval növelt összege. Az Önkormányzat a földhasználati díjról a számlát jogosult minden hónap 3. napjáig kiállítani és megküldeni a BUDA GATE Kft. részére. A földhasználati díjat a BUDA GATE Kft. az Önkormányzat számlájának kézhezvételétől számított 10 (tíz) napon belül köteles megfizetni az Önkormányzat OTP Bank NyRt-nél vezetett 11784009-15511001 számú bankszámlájára történő átutalás útján.
 - ii) A BUDA GATE Kft. ezen túlmenően a földhasználat alapításáért köteles további **20.500.000,- Ft**, + Áfa azaz Húszmillió-ötszázezer forint + Áfa *egyszerű földhasználati díjat* megfizetni a Parkolóházra vonatkozó építési engedély jogerőre emelkedését követő 5 (öt) napon belül, az Önkormányzat i) pontban meghatározott bankszámlájára történő banki átutalás útján.
 - iii) Az ii) pontban meghatározott egyszerű földhasználati díj megfizetését követő hónaptól az i) pontban rögzített *földhasználati díj* mértéke **55,- Ft/m²/hó** összegre változik, azzal hogy a csökkentett összegű földhasználati díj a díjfizetési kötelezettség beálltaig eltelt időszakra vonatkozó KSH által közzétett átlagos éves inflációval növekszik.

Önkormányzat igazgatósága

BUDA GATE Kft.
1118 Budapest/Rétköz u. 7.
Adószám: 13981109-2-43

DR. BALOGH ÁKOS
dr. Balogh Ákos ügyvéd

Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda
1026 Budapest, Pasaréti út 18.

in) Amennyiben a BUDA GATE Kft. bármely fizetési kötelezettségének a megadott határidőben nem vagy nem maradéktalanul tesz eleget, úgy köteles a Ptk. 301/A. § szerinti késedelmi kamart a késedelemből és napjától a kifizetés napjáig számítva az Önkormányzat részére megfizetni.

8. Vételi jog alapítása

- 8.1 Az Önkormányzat a jelen Megállapodás aláírásával az **Ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére vonatkozóan vételi jogot** biztosít a BUDA GATE Kft. részére.
- 8.2 A vételi jog nettó **20.500.000,- Ft**, azaz *Húszmillió-öttszáz ezer forint* összegű vételár megfizetése mellett gyakorolható, azzal, hogy vételár a vételi jog gyakorlásáig eltelt időszakokra vonatkozóan a KSH által közzétett átlagos éves inflációval növelt összegben emelkedik.
- 8.3 A BUDA GATE Kft. a vételi jogot a jelen Szerződés aláírásától számított 5 (öt) éven keresztül gyakorolhatja, feltéve, hogy a Parkolóház alapozás feletti I. szintje – az Önkormányzat által írásban igazoltan – szerkezetkész állapotban elkészült. A BUDA GATE Kft. a vételi jogának gyakorlását írásban (tértivevényes ajánlott levélben vagy átvételi elismervénnyel) köteles bejelenteni az Önkormányzat részére (a továbbiakban „**Vevői Nyilatkozat**”). Az Önkormányzat a BUDA GATE Kft. erre irányuló írásbeli felhívásának kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül köteles helyszíni szemle útján meggyőződni arról, hogy a Parkolóház alapozás feletti I. szintje – szerkezetkész állapotban – elkészült és köteles erről a határidőn belül írásbeli igazolást kiállítani a BUDA GATE Kft. részére.
- 8.4 A Felek rögzítik, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján Budapest Fővárosi Önkormányzatát az Ingatlan tekintetében elővásárlási jog illeti meg. A Felek rögzítik, hogy a Fővárosi Önkormányzatot megillető elővásárlási jog megelőzi a BUDA GATE Kft. 6.6 pontban foglaltak szerint fennálló elővásárlási jogát.
- 8.5 Az Önkormányzat vállalja, hogy a Fővárosi Önkormányzatot a Vevői Nyilatkozat kézhezvételétől számított 5 (öt) munkanapon belül – a Vevői Nyilatkozat és a jelen Szerződés másolatainak megküldésével – térítvevényes ajánlott levélben vagy személyes kézbesítés útján, az átvétel naptári nap szerint feltüntetett igazolásával felhívja az elővásárlási jogának legfeljebb 30 naptári napos határidőn belül történő gyakorlására.
- Az Önkormányzat a Fővárosi Önkormányzat nyilatkozatának kézhezvételét követően haladéktalanul köteles a BUDA GATE Kft-t a nyilatkozat másolatának megküldésével tájékoztatni. Ha a Fővárosi Önkormányzat a rendelkezésre álló, legfeljebb 30 napos határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról, az Önkormányzat köteles erről a BUDA GATE Kft-t a határidő lejártát követően haladéktalanul értesíteni.
- Amennyiben a Fővárosi Önkormányzat a Vevői Nyilatkozat, a jelen Szerződés és a hatályos jogszabályok szerint gyakorolja az elővásárlási jogát, úgy az adásvételi szerződés a BUDA GATE Kft-vel szemben nem lép hatályba. Ebben az esetben a Felek semmilyen követeléssel vagy igénnyel nem léphetnek fel egymással szemben, azonban a BUDA GATE Kft. jogosult az értéknövelő beruházásainak megtérítését követelni a Fővárosi Önkormányzattól.
- 8.6 A Vevői Nyilatkozat akkor lép hatályba, ha a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata az Önkormányzathoz megérkezik, vagy ha az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő lejártáig az elővásárlásra jogosult nem nyilatkozik. A hatályba lépésről az Önkormányzat köteles a BUDA GATE Kft-t 5 (öt) munkanapon belül írásban értesíteni.
- 8.7 A BUDA GATE Kft. az Ingatlan vételárát a Vevői Nyilatkozat hatálybalépéséről szóló írásbeli értesítés kézhezvételétől számított 5 (öt) napon belül köteles megfizetni az Önkormányzat részére az Önkormányzat OTP Bank NyRt-nél vezetett 11784009-15511001 számú bankszámlájára történő átutalás útján.
- 8.8 A Felek rögzítik, hogy a vételi jog gyakorlása esetén a BUDA GATE Kft. az Ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége vonatkozásában a tulajdonjoga bejegyzését a Vevői Nyilatkozat, annak Önkormányzat általi

Önkormányzat

BUDA GATE Kft.
1118 Budapest, Rákóczi u. 7.
Adószám: 13981109-2-43

DR. BALOGH AKOS
dr. Balogh Akos ügyvéd
ÜGYVÉD

Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda
1026 Budapest, Pasaréti út 18.

átvételét igazoló okirat (tértivevény, átvételi elismervény vagy érkeztető bélyegző), a Fővárosi Önkormányzat elővásárlási jogról lemondó nyilatkozata – illetőleg amennyiben ilyen nem áll rendelkezésre, az Önkormányzat elővásárlási jog gyakorlására felhívó levele és annak a Fővárosi Önkormányzat általi átvételét igazoló okirat (tértivevény, átvételi elismervény vagy érkeztető bélyegző) –, valamint a vételár megfizetését igazoló dokumentum benyújtásával kérheti az illetékes földhivataltól.

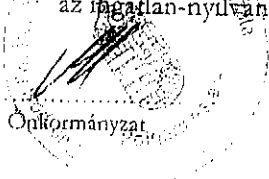
- 8.9 A Felek rögzítik, hogy figyelemmel a birtokviszonyokra, a vételi jog BUDA GATE Kft. általi gyakorlása esetén külön birtokbaadási eljárás lefolytatása nem szükséges; a BUDA GATE Kft. az Ingatlant a vételár megfizetését követően saját jogán használja, élvezi annak hasznait és viseli terheit, valamint a kárveszélyt.
- 8.10 Az Önkormányzat szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, és nincs olyan harmadik személy, akinek joga vagy követelése a vételi jog gyakorlása esetén a BUDA GATE Kft. korlátozásmentes tulajdonszerzését korlátozná vagy kizárná.
- 8.11 A Szerződő Felek továbbá rögzítik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 373. §-ának (4) bekezdése értelmében a BUDA GATE Kft., mint gazdasági társaság jogosult arra, hogy kijelölje azt a személyt, aki a vételi jog gyakorlására jogosult.

9. Felmondás, szerződésszegés

- 9.1 Amennyiben a BUDA GATE Kft. a jelen Megállapodás aláírását követő 4 (négy) éven belül a Parkolóház felépítési munkálatait nem kezdi meg a 6.2 (i) pontban foglalt kötelezettségvállalás ellenére, úgy az Önkormányzat jogosult a jelen Megállapodást a BUDA GATE Kft.-nek címzett egyoldalú nyilatkozattal, indokolás nélkül azonnali hatállyal felmondani.
- 9.2 Amennyiben az Önkormányzat a jelen Megállapodást a 9.1 pont alapján felmondja, úgy az Önkormányzat jogosult a BUDA GATE Kft.-től 1.500.000,- Ft, azaz Egymillió-ötszázezer forint összegű *meghívulási kötbért* követelni. A BUDA GATE Kft. az általa a 7.2 (i) és (ii) pontban foglaltak alapján már megfizetett földhasználati díj visszakövetelésére nem jogosult.
- 9.3 Amennyiben a BUDA GATE Kft. a 7.2 pontban rögzített bármely fizetési kötelezettségével 30 napot meghaladó késedelembe esik, és kötelezettségét az Önkormányzat ez követően megküldött írásbeli fizetési felszólítása ellenére, az abban meghatározott póthatáridőn belül sem teljesíti, úgy az Önkormányzat jogosult a jelen Megállapodást a BUDA GATE Kft.-nek címzett egyoldalú nyilatkozattal, indokolás nélkül azonnali hatállyal felmondani. Az Önkormányzat jelen pontban foglalt felmondása esetén a BUDA GATE Kft. az Ingatlanon végzett beruházással kapcsolatban semmilyen követeléssel vagy igénnyel nem léphet fel az Önkormányzattal szemben.

10. Ingatlan-nyilvántartási jogcselekmények

- 10.1 Az Önkormányzat a jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Parkolóház külön tulajdoni lapon történő bejegyzéséig a BUDA GATE Kft. javára az Ingatlan teljes területére vonatkozóan az építkezés céljából alapított **földhasználati jog** bejegyzésre kerüljön.
- 10.2 A jelen Szerződés aláírásával az eladó Önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége vonatkozásában a **vételi jog** a vevő BUDA GATE Kft. javára a jelen Szerződés aláírásától számított 5 éves időtartamra az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön.
- 10.3 Az Önkormányzat a jogerős használatbavételi engedély rendelkezésre állása esetére feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy
- i) a Parkolóház felépítmény önálló ingatlanként külön tulajdoni lapon kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre, valamint,
 - ii) a BUDA GATE Kft. tulajdonjoga a Parkolóház felépítmény 1/1 tulajdoni hányadára a Ptk. 97. § (2) bekezdése alapján ráépítés jogcímén bejegyzésre kerüljön, továbbá
 - iii) az Ingatlan tértére és a Parkolóház felépítmény mindenkor tulajdonosa javára a földhasználati jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.



BUDA GATE Kft.
1118 Budapest, Fehérvári út 7
Adószám: 13981109-2-43

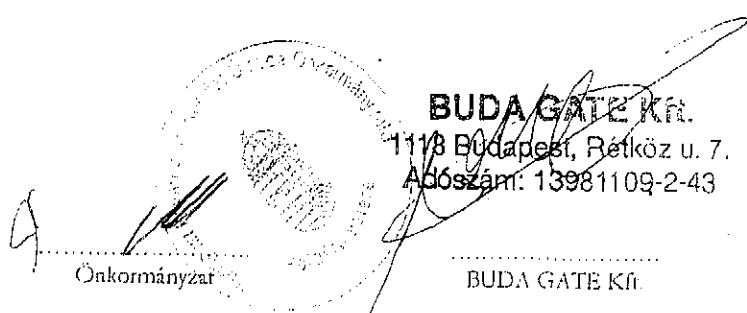
DR. BALOGH ÁKOS
dr. Balogh Ákos ügyvéd
BÜGYVED
Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda
1026 Budapest, Pasaréti út 18.

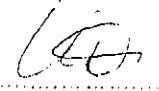
III. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

11. Az Önkormányzat helyi önkormányzat, a BUDA GATE Kft. a Magyar Köztársaság területén bejegyzett gazdasági társaság; szerződéskötési és ingatlanszerzési képességük korlátozva nincs.
12. Ha a jelen Szerződés feltételeinek bármelyike érvénytelenné válik, akkor a fennmaradó részek érvényesek és hatályosak maradnak. Az érvénytelenné váló részt a Felek kötelesek olyan rendelkezéssel helyettesíteni, amely a lehető legközelebb áll a Felek eredeti szándékához.
13. A jelen Megállapodással kapcsolatos bármilyen értesítés, közlés vagy egyéb nyilatkozat megítése, úgyszintén a jelen Megállapodás módosítása kizárólag írásban érvényes.
14. A jelen Szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költség az Önkormányzat és az ellenjegyző ügyvéd közötti folyamatos megbízás keretében kerül elszámolásra, egyebekben a jelen Szerződéssel kapcsolatosan felmerülő egyéb költségeket a BUDA GATE Kft. viseli.
15. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. §-a (1) bekezdésének b) pontja szerint teljes személyes illetékmentességben, illetőleg az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonlap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/B. §-a (1) bekezdésének b) pontja értelmében az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja alól teljes személyes díjmentességben részesül.
16. A jelen Szerződéssel kapcsolatosan a Felek által egymás részére küldendő értesítéseket írásban, tértivevényes ajánlott küldeményben, személyes kézbesítő útján vagy telefaxon kell eljuttatni a másik. Félhez a fent meghatározott képviselőkhöz címezve, és a fent meghatározott címre vagy bármilyen más címre, amelyet egymással ebből a célból előzetesen írásban közöltek. A jelen Szerződésben meghatározott címek esetleges megváltozását – amely változás nem igényel szerződésmódosítást – a Felek haladéktalanul kötelesek írásban, a jelen pontban meghatározott módon közölni egymással.
Az értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni:
 - személyes kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az átvevő átveszi vagy megtagadja az átvételt; postázás esetén akkor, amikor a térti-vevényt az átvevő aláírja vagy ha a térti-vevényt nem írják alá, a második kézbesítési kísérletet követő ötödik munkanapon;
 - telefaxon való közlés esetében, amikor az adás végén visszaigazolás érkezik a sikeres továbbításról.
17. A Felek a jelen Megállapodásból eredő esetleges vitáikat elsősorban békés úton kísérik meg rendezni, amennyiben ez nem vezetne eredményre, úgy erre az esetre – a pertárgyértékétől függően – a Budai Központi Kerületi Bíróság, illetőleg a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
18. Ügyvédi meghatalmazás, tájékoztatás

A Felek ezennel meghatalmazzák a jelen Szerződést készítő és ellenjegyző dr. Balogh Ákos ügyvédet (Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda, 1026 Budapest, Pasaréti út 18.), hogy a földhasználati jog és a vételi jog alapításának az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése iránti eljárásban az illetékes földhivatal előtt eljárjon.

Helyettesítésre jogosultak a Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda más ügyvédei és ügyvédjelöltjei. Dr. Balogh Ákos e meghatalmazást a jelen Szerződés ellenjegyzésével a Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda nevében elfogadja.


Önkormányzat
BUDA GATE Kft.
1118 Budapest, Rétköz u. 7.
Adószám: 13981109-2-43


DR. BALOGH ÁKOS
ÜGYVÉD
Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda
1026 Budapest, Pasaréti út 18.

Ellenjegyzem
dr. Balogh Ákos ügyvéd

A Felek a jelen Szerződés aláírásával megerősítik, hogy a jelen Szerződésben foglaltakat az ügyvédi megbízás tényvázlataként elfogadják. Kijelentik, hogy a fenti ügyre vonatkozó minden adatot, tényt előadtak, az általuk előadottak a valóságnak megfelelnek, továbbá hogy a jelen Szerződés az általuk előadott tényeket és adatokat pontosan és teljes körűen tartalmazza. A Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely, az ügyre vonatkozó fontos tényt nem tárnak fel vagy tényre vonatkozóan megtevesztik az ellenjegyző ügyvédet, az az ügy kimenetelét hátrányosan befolyásolhatja és az ebből eredő esetleges hátrányos jogkövetkezményekért az ellenjegyző ügyvéd nem tartozik felelősséggel.

A Felek kijelentik továbbá, hogy az ügyre vonatkozóan jogaikra és kötelezettségeikre őket kioktatták, azt tudomásul vették. A jelen Szerződést készítő jogi képviselő tájékoztatta a Feleket a földhivatali eljárásról, az általános forgalmi adóval kapcsolatos jogszabályokról, valamint az illeték jogszabályokról, mely tájékoztatást a Felek tudomásul vettek.

Az itt nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezései irányadók.


A jelen Megállapodást a Felek elolvasták, tartalmát megértették, és azt mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyásuk jeléül a mai napon sajátkezűleg írták alá.


Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
Önkormányzata
Tulajdonos és Eladó
képv.: Molnár Gyula polgármester
Budapest, 2009. május 20.

BUDA GATE Kft.
1118 Budapest, Rétköz u. 7.
Adószám: 13981109-2-43
BUDA GATE Ingatlanberuházó és -fejlesztő
Korlátolt Felelősségű Társaság
Építető és Vevő
képv.: Arie Fried ügyvezető
Budapest, 2009. április 2.

Dr. Filipisz Andrea, Budapest Főváros XI. ker. Újbuda Önkormányzatának jegyzője a fenti szerződést ellenjegyzem, Budapesten 2009. május 21. napján:

Dr. Balogh Ákos ügyvéd (Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda, 1026 Budapest, Pasaréti út 18.) a jelen Szerződést ellenjegyzem Budapesten, 2009. május 20. napján.


DR. BALOGH ÁKOS
ÜGYVÉD
Balogh & Medveczky Ügyvédi Iroda
1026 Budapest, Pasaréti út 18.

